淮安市业主大会和业主委员会指导规则

（征求意见稿）

第一条【目的与依据】为了规范业主大会、业主委员会活动，维护业主的合法权益，指导和协助业主依法行使共同管理权利，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本指导规则。

第二条【适用范围】本市行政区域内设立业主大会，选举业主委员会，换届业主大会、业主委员会及其日常活动，适用本指导规则。

第三条【职责分工】住房和城乡建设主管部门负责对设立业主大会，选举业主委员会，换届业主大会、业主委员会及其日常活动的指导、协助和监督。

自然资源和规划、公安等有关部门应当按照各自职责，对设立业主大会，选举业主委员会，换届业主大会、业主委员会及其日常活动给予指导、协助。

街道办事处（镇人民政府）具体负责本辖区内设立业主大会，选举业主委员会，换届业主大会、业主委员会及其日常活动的指导、协助和监督。

社区居（村）民委员会应当对本社区内设立业主大会，选举业主委员会，换届业主大会、业主委员会及其日常活动给予指导、协助。

第四条【鼓励和支持推荐的候选人】 鼓励和支持业主中的中国共产党党员、人大代表、政协委员、先进模范人物以及具有建设、管理、财经、法律等方面专业知识的业主参加业主委员会选举。

鼓励和支持业主委员会成员中的中国共产党党员担任业主委员会主任。

第五条【业主大会】 一个物业管理区域成立一个业主大会。业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成。

业主户数超过三百户的，可以成立业主代表大会，履行业主大会的职责。业主代表大会由本物业管理区域内的全体业主代表和未推选产生业主代表的业主小组内全体业主组成。

业主大会、业主代表大会（以下统称业主大会）自首次业主大会会议表决通过业主大会议事规则和管理规约之日起成立。

第六条【业主小组和业主代表推选】 物业管理区域可以按幢、单元、楼层或者结合实际情况组建业主小组，业主小组由该幢、单元、楼层或者结合实际划定的区域内的全体业主组成。

一个业主小组可以在本小组的业主中推选一名业主代表，并由其代表本小组的业主出席业主代表大会会议。

选举业主代表应当由本小组专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

业主代表的任职条件、任期、推选办法应当在业主大会议事规则中规定。

第七条【业主代表职务终止】 业主代表有下列情形之一，其业主代表职务自行终止：

（一）因物业转让、灭失等原因不再是本业主小组业主的；

（二）以书面形式向业主小组或者业主委员会提出辞职的；

（三）业主代表任期届满的；

（四）法律、法规、规章以及业主大会议事规则、管理规约规定的其他情形。

第八条【筹备资料报送】 符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）报送下列材料：

（一）物业管理区域证明；

（二）房屋及建筑物面积清册；

（三）业主名册（包括业主姓名、房屋坐落、房屋面积、联系电话等）；

（四）建筑规划总平面图；

（五）交付使用共用设施设备的证明；

（六）物业服务用房配置证明；

（七）其他有关的文件资料。

街道办事处（镇人民政府）可以向自然资源和规划、住房和城乡建设主管部门查阅、复制前款相关材料，自然资源和规划、住房和城乡建设主管部门应当在收到书面申请后五个工作日内予以协助。

第九条【筹备组组建】 符合成立业主大会条件的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当在收到建设单位或者十人以上的业主公开联名提出筹备业主大会书面申请后六十日内，组织成立首次业主大会筹备组。

筹备组业主成员推荐产生办法由街道办事处（镇人民政府）确定，并在本物业管理区域内显著位置向全体业主公告。街道办事处（镇人民政府）应当先行在本物业管理区域内显著位置公布筹备组业主成员推荐产生办法草案，公开征求全体业主意见，征求意见期限不少于十日。

街道办事处（镇人民政府）应当按照筹备组业主成员推荐产生办法以及有关规定，组织业主推荐筹备组业主成员候选人，确定筹备组业主成员、业主候补成员。

筹备组应当自成立之日起七日内，将成员姓名（名称），业主候补成员姓名（名称）、递补顺序，属自然人的业主成员、业主候补成员性别、年龄、学历、政治面貌等基本情况在本物业管理区域内显著位置予以公示，并在公示中告知筹备组成立时间，公示期限不少于五日。业主对筹备组成员、业主候补成员有异议的，由街道办事处（镇人民政府）协调解决。

第十条【筹备组会议】 首次业主大会筹备组会议由筹备组组长召集、主持；筹备组组长因故不能召集、主持的，可以委托一名筹备组成员召集、主持。经三分之一以上筹备组成员书面提议，筹备组应当自收到提议之日起七日内召开会议。

筹备组会议应当有过半数成员参加，会议作出的决定应当经全体成员半数以上同意。筹备组成员具有同等表决权；筹备组业主候补成员可以列席会议，有发言权，无表决权。筹备组成员、业主候补成员不得委托代理人参加或者列席会议，但筹备组非自然人成员、非自然人业主候补成员除外。

筹备组会议应当形成书面记录，并经参加会议的筹备组成员签字确认；筹备组成员不签字确认的，应当注明原因。筹备组发布的公告、公示、通知、通告等告知业主类文本以及印发的其他文件等，应当由筹备组组长签发。

第十一条【筹备组成员职务终止】 首次业主大会筹备组业主成员、业主候补成员因物业转让、灭失等原因不再是本物业管理区域业主，或者以书面形式向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）提出辞职的，其职务自行终止；被提名为业主委员会成员候选人的，应当退出筹备组，其职务自行终止。街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会、建设单位等可以终止其委派的筹备组成员职务。

筹备组成员、业主候补成员有下列情形之一的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当终止其筹备组成员、业主候补成员职务：

（一）本人及其配偶、直系亲属在本物业管理区域内提供前期物业服务的企业担任负责人的；

（二）索取或者非法收受建设单位、物业服务人的利益或者报酬的；

（三）不宜担任筹备组成员、业主候补成员的其他情形，包括但不限于：因疾病、被依法限制人身自由等原因，无法履行职责；筹备期间无正当理由缺席筹备组会议三次以上；擅自召集、主持筹备组会议；擅自以筹备组名义组织活动或者发布信息。

筹备组业主成员职务终止的，由业主候补成员依次递补；街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会、建设单位等委派的筹备组成员职务终止的，由其另行委派。

第十二条【筹备组组长更换】 首次业主大会筹备组组长不履行职责，三分之二以上筹备组成员要求更换筹备组组长，或者筹备组组长以书面形式向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）提出辞职，或者筹备组组长的筹备组成员职务终止的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当另行指定筹备组组长。

第十三条【有关草案征求意见】 首次业主大会筹备组应当适时在本物业管理区域内显著位置公布下列草案，公开征求全体业主意见，同时书面征求街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）委员会意见，征求意见期限不少于十日：

（一）管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案；

（二）首届业主委员会选举办法草案；

（三）首次业主大会会议表决规则草案；

（四）需要征求意见的其他草案。

提倡将业主委员会工作规则一并写入业主大会议事规规则。

第十四条【首次业主大会会议议题】 首次业主大会筹备组应当在规定期限内组织召开首次业主大会会议。

首次业主大会会议议题包括：

（一）表决管理规约草案；

（二）表决业主大会议事规则草案；

（三）表决业主委员会工作规则草案；

（四）选举业主委员会成员、候补委员。

已写入业主大会议事规规则的业主委员会工作规则，不单独列入首次业主大会会议议题。

第十五条【筹备组解散与重新组建】 有下列情形之一，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当解散首次业主大会筹备组，并在本物业管理区域内显著位置向全体业主公告：

（一）未能在规定期限内组织召开首次业主大会会议的；

（二）未能依法成立业主大会的；

（三）未能依法选举产生首届业主委员会的；

（四）首届业主委员会已备案的。

筹备组解散后，应当向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）移交首次业主大会会议的筹备资料。首届业主委员会需要查阅、复制首次业主大会会议筹备资料的，街道办事处（镇人民政府）应当予以协助。

筹备组因本条第一款第一项、第二项情形解散后，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当另行组织成立首次业主大会筹备组，并指导、协助其组织成立业主大会，选举首届业主委员会。

第十六条【业主大会会议类型】业主大会会议分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会议事规则的规定组织召开。业主大会临时会议应当按照法律、法规、规章以及业主大会议事规则、管理规约的规定组织召开。

专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主提议召开业主大会临时会议的，应当向业主委员会提交书面提议，书面提议应当附提议业主姓名、联系电话、房屋坐落、专有部分面积以及房屋权属证明。

业主委员会应当对前款提议业主的人数、专有部分面积等事项进行核实，核实工作自收到书面提议之日起三十日内完成；经核实，提议业主的投票权数达到前款规定的，业主委员会应当自核实工作完成后十五日内组织召开业主大会临时会议。

第十七条【业主大会会议组织】业主大会会议应当由首次业主大会筹备组、业主委员会以及其他依法依规具有组织召开业主大会会议职权的人（以下统称业主大会会议组织者）组织召开。

除发生重大事故或者紧急事件需要业主大会作出决定外，业主大会会议组织者应当于业主大会会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在本物业管理区域内显著位置通知全体业主，同时书面告知街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会。

业主大会会议不得就前款通知会议议题以外的事项进行表决。

业主大会会议组织者应当做好业主大会会议记录，并妥善保存。

第十八条【业主大会会议表决】业主大会会议可以采用集体讨论或者通过纸质、手机信息、电子邮件等征求意见的方式召开。采用纸质投票表决的，业主签收纸质表决票视为业主参与表决；采用电子信息技术投票表决的，业主在投票表决期内登录该信息系统视为业主参与表决。

一个专有部分按一人计算，拥有一个表决票。一人独自拥有两个或者两个以上专有部分的，按一人计算，拥有一个表决票，但专有部分面积累计计算。一个专有部分多人共同拥有的，应当推选其中一人行使表决权。业主不得撤回、更改表决票。出现多次投票的，按照首次投票确认表决意见；无法确定投票先后的，由首次业主大会筹备组或者业主委员会现场以抽签方式确认。业主大会议事规则另有规定的，依照其规定。依法属于全体业主共有的物业服务用房、门卫室、共有设施设备使用的房屋等，不计入专有部分面积、业主人数。

业主大会会议就业主共同决定事项进行表决的，表决期一般不少于十五日；未能按时完成表决的，可以延长一次，延长期限不得超过十五日，并应当在本物业管理区域内显著位置向全体业主公告。业主大会议事规则另有规定的，依照其规定。

业主大会会议表决结果应当自产生之日起七日内，在本物业管理区域内显著位置向全体业主公示，公示期限不少于十五日；公示期间有异议的，应当予以核实。

第十九条【业委会成员候选人推选】业主委员会成员候选人由业主自荐或者推荐、社区党组织推荐、社区居（村）民委员会推荐。

业主大会会议组织者应当根据首届业主委员会选举办法、业主大会议事规则以及有关规定，对自荐、推荐的候选人的资格进行审查，提出候选人建议人选，并在听取街道办事处（镇人民政府）指导意见后确定候选人。

业主大会会议组织者应当将候选人姓名（名称）、房屋坐落，属自然人的候选人性别、年龄、学历、政治面貌、社会身份以及其他基本情况在本物业管理区域内显著位置予以公示，公示期限不少于七日；业主有异议的，由业主大会会议组织者协调解决。

第二十条【业委会成员候选人当选规则】业主委员会实行等额选举的，得票达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员成员，其他候选人当选业主委员会候补成员。

业主委员会实行差额选举的，得票达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会成员；未当选业主委员会成员且得票达到法定票数的候选人，可以按照得票顺序当选业主委员会候补成员，并在业主委员会成员出现缺员时依次递补。

业主委员会成员候选人得票顺序按照表决同意其为成员的业主专有部分面积、人数，相应占参与表决业主专有部分面积、人数比例之和，由高到低排序；两项占比之和相同的，按照人数占比由高到低排序；人数占比相同的，由并列的候选人以抽签方式决定。

第二十一条【业委会成立】依法成立的业主委员会，以其选举产生之日为成立日期。

依法选举产生的业主委员会成员未达业主大会议事规则规定成员总数，但达到业主大会议事规则规定成员总数二分之一，并不低于法定最低人数的，业主委员会成立，但业主大会议事规则另有规定的除外。

业主大会已成立，但未能选举产生首届业主委员会的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当及时成立首届业主委员会选举工作小组。选举工作小组组建、运作及其监督参照首次业主大会筹备组有关规定执行。

选举工作小组应当按照业主大会议事规则以及有关规定组织召开业主大会会议，选举首届业主委员会。业主大会议事规则未作规定或者规定不明确的，参照首次业主大会筹备组组织召开首次业主大会会议、选举首届业主委员会的有关规定执行。

第二十二条【业委会负责人推选、罢免、补选】 物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当自业主委员会选举产生之日起七日内，召集、主持业主委员会会议，并按照业主大会大会议事规则规定，由业主委员会在其成员中推选产生主任一名、副主任若干名；业主大会议事规则未作规定或者规定不明的，由业主委员会决定。

业主委员会应当按照业主大会议事规则规定罢免、终止业主委员会主任、副主任职务，补选空缺的主任、副主任；业主大会议事规则未作规定或者规定不明的，由业主委员会决定。

第二十三条【业委会备案】业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的街道办事处（镇人民政府）办理业主大会和业主委员会备案：

（一）半数以上业主委员会成员签署的备案申请书；

（二）业主委员会成员、候补成员名单；

（三）业主大会议事规则、管理规约；

（四）业主大会会议记录，会议记录包括但不限于会议组织者、表决事项、表决起止时间、表决方式、公示公告（通知通告）发布时间、表决结果，并附全体业主投票权、参与表决业主、业主表决意见等统计清单，参与表决的业主投票权占全体业主投票权比例统计表、表达各类表决意见的业主投票权相应占参与表决的业主投票权比例统计表等。

（五）其他应当提供的材料。

备案材料齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当在十个工作日内出具业主大会、业主委员会备案证明；备案材料不齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当自接受材料之日起五个工作日内一次性书面告知需要补正的材料。

街道办事处（镇人民政府）应当在出具业主大会、业主委员会备案证明后十个工作日内，将备案材料抄送物业所在地的县（区）住房和城乡建设主管部门。

备案内容依法发生变更的，业主委员会应当自变更之日起十五日内持本条第一款规定的相应材料，向街道办事处（镇人民政府）重新办理备案。

第二十四条【业委会会议】业主委员会会议由主任召集、主持；主任因故不能召集、主持的，可以委托副主任召集、主持。经三分之一以上业主委员会成员书面提议，业主委员会主任应当自收到提议之日起七日内召集或者委托副主任召集会议。

业主委员会会议应当有过半数以上成员参加，会议作出的决定，应当经全体成员半数以上同意。业主委员会成员具有同等表决权；业主委员会候补成员可以列席会议，有发言权，无表决权。业主委员会成员、候补成员不得委托代理人参加或者列席会议，但业主委员会非自然人成员、非自然人候补成员除外。

业主委员会会议应当形成书面记录，并经参加会议的成员签字确认；成员不签字确认的，应当注明原因。

第二十五条【业委会成员补选、调整、重新选举】业主委员会成员人数不足业主大会议事规则规定成员总数二分之一或者低于法定最低人数的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当组织召开业主大会临时会议对业主委员会进行调整或者重新选举业主委员会。

除前款规定外，业主委员会成员人数未达到业主大会议事规则规定成员总数的，应当按照业主大会议事规则以及有关规定组织补选。

业主委员会不能正常开展工作的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当组织召开业主大会临时会议对业主委员会进行调整或者重新选举业主委员会。

第二十六条【业委会组织换届】业主委员会在其任期届满三个月前，应当书面告知物业所在地的街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会。

业主委员会应当在业主大会议事规则规定的期限内成立换届工作小组；业主大会议事规则未作规定或者规定不明的，应当在其任期届满一个月前成立换届工作小组。换届工作小组人员的构成参照首次业主大会筹备组的人员构成。换届工作小组成员被提名为业主委员会成员候选人的，应当退出换届工作小组。

业主委员会、换届工作小组应当按照业主大会议事规则以及有关规定，在业主大会议事规则规定的期限内且在业主委员会任期届满前组织召开业主大会会议选举产生新一届业主委员会。业主大会议事规则未作规定或者规定不明的，参照首次业主大会筹备组组织召开首次业主大会会议、选举首届业主委员会的有关规定执行。

第二十七条【街道办组织换届】有下列情形之一，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当成立业主委员会换届工作小组。换届工作小组组建、运作及其监督参照首次业主大会筹备组有关规定执行：

（一）按照本指导规则第二十五条第一款、第三款规定重新选举业主委员会的；

（二）业主委员会未在本指导规则第二十六条第二款规定的期限内成立业主委员会换届工作小组的；

（三）业主委员会成立的业主委员会换届工作小组未在本指导规则第二十六条第四款规定的期限内组织召开业主大会会议或者选举产生新一届业主委员会的；

（四）按照第二十八条第三款、第四款规定重新选举业主委员会的。

换届工作小组应当按照业主大会议事规则以及有关规定组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会；业主大会议事规则未作规定或者规定不明的，参照首次业主大会筹备组组织召开首次业主大会会议，选举首届业主委员会的有关规定执行。

未能选举产生新一届业主委员会的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当适时另行组织成立换届工作小组，并指导、协助其按照前款规定组织召开业主大会会议，选举新一届业主委员会。

第二十八条【违规行为处理】业主委员会作出的决定违反法律、法规、业主大会议事规则、管理规约的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当责令限期改正；拒不改正的，应当撤销其决定，并在本物业管理区域内显著位置通告全体业主。

业主委员会未依法组织召开业主大会临时会议的，由物业所在地的街道办事处（镇人民政府）责令限期组织召开；逾期不组织召开的，街道办事处（镇人民政府）可以组织业主召开。

业主委员会拒不执行业主大会决定，或者未经业主大会同意，擅自与物业服务人签订或者解除合同的，物业所在地的县（区）住房和城乡建设主管部门应当责令限期改正；拒不改正的，物业所在地的街道办事处（镇人民政府）应当指导协助业主组织召开业主大会临时会议，对业主委员会成员进行调整。

第二十九条【施行时间】本指导规则自 年 月 日起施行，有效期至 年 月 日。